

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMBELIAN RUMAH DI KOTA MADIUN

TESIS

**Diajukan Kepada Program Studi Magister Manajemen Sekolah
Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Surakarta untuk Memenuhi Salah
Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Magister dalam Ilmu Manajemen**



Oleh :

YOPIE DIONDY KURNIAWAN

NIM. P100160020

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN SEKOLAH
PASCA SARJANA UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH
SURAKARTA 2018**

HALAMAN PERSETUJUAN

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PEMBELIAN RUMAH DI KOTA MADIUN**

TESIS

Oleh :

YOPIE DIONDY KURNIAWAN

NIM. P100160020


Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Pembimbing I



Dr. Syamsudin, MM.
NIK.

Pembimbing II



Imronudin, S.E., M.Si, Ph.D.
NIK.

TESIS BERJUDUL
ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PEMBELIAN RUMAH DI KOTA MADIUN

Yang dipersiapkan dan disusun oleh
YOPIE DIONDY KURNIAWAN
telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
pada tanggal 31 Oktober 2018
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Pembimbing I


Dr. Syamsudin, M.M

Pembimbing II


Imronudin, S.E., M.Si., Ph.D.

Penguji


Kussudyarsana, S.E., M.Si., Ph.D.

Surakarta, 5 Nopember 2018
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Sekolah Pascasarjana
Direktur,




Prof. Dr. Bambang Sumardjoko, M.Pd

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Yopie Diondy Kurniawan
Nim : P100160020
Program Studi : Magister Manajemen
Judul Tesis : ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG
MEMPENGARUHI PEMBELIAN
RUMAH DI KOTA MADIUN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka. Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 8 November 2018
Penulis



YOPIE DIONDY KURNIAWAN
P100160020

MOTTO

“I’m selfish, impatient and a little insecure. I make mistakes, I am out of control and at times hard to handle. But if you can’t handle me at my worst, then you sure as hell don’t deserve me at my best.”

— **Marilyn Monroe**

“Books have a unique way of stopping time in a particular moment and saying: Let’s not forget this.”

— **Dave Eggers**

“A room without books is like a body without a soul.”

— **Marcus Tullius Cicero**

PERSEMBAHAN

I OFFER IT TO MY FAMILY



MY FATHER



MY MOTHER



MY SISTER



MY BROTHER IN LAW



MY 2 NEPHEW IZZAN AND FAIZ

AND LAST TO MY GIRLFRIEND

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMBELIAN RUMAH DI KOTA MADIUN

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor apa saja yang mempengaruhi pembelian rumah di kota madiun.. Sampel pada penelitian ini berjumlah 119warga masyarakat kota madiun. Teknik pengambilan sampel pada penelitian ini dilakukan secara metode *Sampling insidental*. Variabel independen pada penelitian ini adalah lokasi, lingkungan sosial, harga, dan pendapatan masyarakat sedangkan variabel dependen pada penelitian ini adalah keputusan pembelian.

Analisis pada penelitian ini menggunakan regresi linier berganda yang dilakukan pengujian asumsi klasik terlebih dahulu. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Harga dan lingkungan berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian rumah di kota madiun, sedangkan Variabel gaji dan lokasi berpengaruh negative dan tidak signifikan terhadap pembelian rumah di kota madiun.

Kata kunci : pembelian rumah, regresi berganda

ANALYSIS OF FACTORS THAT INFLUENCE HOUSE PURCHASE IN MADIUN CITY

Abstract

this study aims to analyze what factors influence the purchase of houses in the city of Madiun . The sample in this study amounted to 119 residents of the city of Madiun. The sampling technique in this study was conducted by insidental sampling method. The independent variabels in this study are location, social environment, price, and community income while the dependent variabel in this study is the purchase decision.

The analysis in this study uses multiple linear regression which is done by testing classical assumptions first. The results showed that the price and environment had a positive and significant effect on the decision to buy a house in the city of Madiun, while the salary variabel and location had a negative and insignificant effect on the purchase of a house in the city of Madiun.

Keywords:home purchase, multiple regression

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah S.W.T., atas rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan tesis yang berjudul “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pembelian Rumah Di Kota Madiun” ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan Program Studi S2 Magister Manajemen Universitas Muhammadiyah Surakarta. Dalam penulisan laporan ini penulis mengucapkan terima ka-sih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dalam me-nyelesaikan proses Tugas Akhir ini, khususnya kepada :

1. Dr. Sofyan Anif, M.Si, Rektor UMS yang telah memberikan berbagai sarana dan fasilitas dalam penyelesaian studi di UMS.
2. Prof. Dr. Bambang Sumardjoko, M.Pd, Direktur Pascasarjana UMS yang telah memberikan kesempatan untuk belajar kepada penulis..
3. Drs. Wiyadi, MM, PhD selaku Ketua Program Studi Magister Manajemen Program Pascasarjana UMS yang telah memberikan motivasi untuk melakukan penelitian.
4. Dr. Syamsudin, MM selaku Dosen pembimbing I yang telah dengan tulus dan ikhlas memberikan dorongan, bimbingan dan saran kepada penulis dalam proses penulisan tesis ini
5. Imronudin, S.E., M.Si, Ph.D Selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan saran dalam kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini dalam waktu yang tidak terlalu lama.
6. Seluruh dosen magister manajemen, atas ilmu yang telah diberikan selama penulis berada di bangku kuliah.

7. Bapak, Ibu, dan Kakak saya sebagai keluarga yang senantiasa memberikan dukungan baik moril maupun materil dan juga doa yang tiada henti.
8. Seluruh teman-teman mahasiswa mahasiswa magister manajemen khususnya angkatan 2016 yang selalu memberikan doa, semangat dan dorongan hingga terselesaikannya tesis ini.
9. Teman-teman saya Eko, Aghastya, Adit, Bagus, elia, radit, andrian dan Damar yang selalu menyemangati saya dalam mengerjakan tesis ini dan tak lupa juga untuk Berlian Dea Amalia yang selalu menyemangati saya untuk segera menyelesaikan tesis ini.
10. Semua pihak yang telah membantu dalam penulisan Tugas Akhir ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa laporan tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis menerima kritik dan saran yang membangun bagi perbaikan di masa yang akan datang. Semoga laporan ini bermanfaat bagi penelitian selanjutnya.

Surakarta, Oktober 2018

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO.....	v
PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
BAB 1.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	5
1.4.1 Manfaat Teoritis.....	5
1.4.2 Manfaat Praktis	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
2.1 Landasan Teori	7
2.2 Pengertian Perumahan dan Permukiman	8
2.3 Aspek-aspek Perencanaan Perumahan	9
2.4 Fungsi Rumah.....	11
2.5 Persepsi Terhadap Rumah	14
2.6 Harga Rumah.....	14
2.7 Pasar Perumahan.....	16
2.8 Preferensi Pemilihan Tempat Tinggal	18
2.9 Penelitian sebelumnya	20
2.10 Pengembangan Hipotesis.....	20
2.11 Kerangka Konseptual	25
BAB 3.....	27

METODOLOGI PENELITIAN.....	27
3.1 Jenis dan Desain Penelitian.....	27
3.2 Populasi dan Sampel.....	27
3.3 Teknik Pengumpulan Data.....	28
3.4 Variabel Penelitian.....	28
3.4.1 Identifikasi Variabel.....	28
3.4.2 Definisi operasional variabel	29
3.5 Metode Analisis Data.....	30
3.5.1 Analisis Regresi	31
3.5.2 Uji Asumsi Klasik.....	33
BAB IV	37
ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN	37
4.1 Karakteristik Responden.....	37
4.2 Hasil Pengumpulan Data.....	39
4.2.1 Uji Asumsi Klasik.....	41
4.2.2 Analisis Regresi Linier Berganda	44
4.3 Pembahasan	48
BAB V.....	52
KESIMPULAN DAN SARAN.....	52
5.1 Kesimpulan	52
5.2 Saran	52
DAFTAR PUSTAKA	53
LAMPIRAN	56

DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1 Uji KMO Dan Bartlet.....	40
Tabel 4. 2 Rotated Componet Matrik.....	40
Tabel 4. 3 Uji Reliabilitas	41
Tabel 4. 4 Uji Normalitas	42
Tabel 4. 5 Uji Multikolinieritas.....	42
Tabel 4. 6 Uji Heterokedastisitas	43
Tabel 4. 7Tabel Regresi	44
Tabel 4. 8 Uji Koefisien Determinasi	45
Tabel 4. 9 Uji Signifikansi Simultan	46

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4. 1Jumlah Responden Berdasarkan Status Pernikahan	37
Gambar 4. 2 Jumlah Responden Berdasarkan Tingkat Pendidikan	38
Gambar 4. 3 Jumlah Responden Berdasarkan Pekerjaan	38
Gambar 4. 4 Jumlah Responden Berdasarkan Tempat Tinggal	39